

# **BASES DUNHA CONVOCATORIA PÚBLICA PARA A INCORPORACION DE VIVENDAS A UN BANCO DE VIVENDAS XESTIONADO POR EMVSA DESTINADO A PERSOAS EN SITUACIÓN OU RISCO DE EXCLUSIÓN SOCIAL NO PROCESO DE ACCESO A UN HABITAT DIGNO DAS PERSOAS HABITANTES DOS ASENTAMENTOS PRECARIOS NA CORUÑA**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

### **I.**

A Constitución Española de 1978 no seu artigo 47 establece o dereito dos cidadáns ao desfrute dunha vivenda digna e adecuada, dispoñendo que os poderes públicos promoverán as condicións necesarias e establecerán as normas pertinentes para facer efectivo este dereito.

Pola súa banda, o Estatuto de Autonomía de Galicia recolle no artigo 27 a competencia autonómica en materia de vivenda, e neste eido, a Lei 8/2012, do 29 de xuño, de Vivenda de Galicia, dispón que os entes locais, baixo o principio de autonomía para a xestión dos seus intereses, exercen as competencias de vivenda de acordo co establecido pola lexislación de réxime local, a lexislación urbanística e esa Lei, sinalando no artigo 88.1 que as administracións públicas impulsarán accións, plans e programas orientados a favorecer o acceso á vivenda en réxime de aluguer.

### **II.**

Os municipios, para a xestión dos seus intereses e no ámbito das súas competencias, poden promover actividades e prestar os servizos públicos que contribúan a satisfacer as necesidades e aspiracións da comunidade veciñal nos termos previstos no artigo 25 da Lei 7/1985, do 2 de abril, Reguladora das Bases do Réxime Local, na súa redacción dada pola Lei 27/2013, do 27 de decembro, de Racionalización e Sustentabilidade da Administración Local.

Con base nas competencias legalmente establecidas, o municipio exercerá en todo caso como competencias propias, nos termos da lexislación do Estado e das Comunidades Autónomas, as competencias en materia de vivenda entre outras, pola súa competencia na materia do urbanismo e servizos sociais e, no que aquí respecta, segundo a atribución competencial da Lei de Bases de Réxime Local na atención inmediata a persoas en situación ou risco de exclusión social (art.25.2.e).

O Concello da Coruña ven de exercer na última década competencias en materia de vivenda con estes fins sociais con diversos programas e plans como o que desenvolvía a traves da Fundación Galicia Obra Social no eido no realoxo en materia de chabolismo, supoñendo polo tanto, a presente convocatoria a continuación da prestación destes servizos, xa que a antedita fórmula de xestión tivo rematada a súa vixencia, recaendo a xestión desas vivendas en EMVSA.

### **III.**

Neste eido, constitúe unha das principais preocupacións do goberno municipal garantir, para os colectivos en situación ou risco de exclusión social, o dereito ao acceso a unha vivenda digna e adecuada tal e como obriga a Constitución. Neste senso, a ausencia dunha vivenda e unha contorna digna está ligada a este marco de exclusión residencial e social no que as persoas afectadas ven vulnerados boa parte dos seus dereitos e a transformación deste escenario de exclusión social e a súa substitución pola integración é unha prioridade do Concello da Coruña.

O patrimonio municipal de vivenda, nembargantes, é escaso para poder atender as continuas peticións de persoas interesadas en que se lles alugue unha vivenda municipal por ter imposibilidade de acceso a unha vivenda no mercado libre. Por dita razón, o goberno municipal tenta dar unha resposta a través da xestión dunha bolsa de aluguer que permita o acceso a vivenda a estes colectivos con dificultades, artellando un sistema de aluguer social ou reducido para tratar de minimizar este problema.

#### IV.

No ano 2005, creouse a Empresa Municipal Vivenda, Servizos e Actividades, S.A.U., en diante EMVSA, que ten como obxecto social, segundo os seus Estatutos, e entre outros, a prestación de servizos ou o estudo, a promoción, a xestión ou a execución de calquera tipo de actividade urbanística, así como de promoción de vivenda, dentro do termo municipal da Coruña. Ademais, a sociedade ten a condición de medio propio e servizo técnico do Concello da Coruña, podendo este realizarlle todo tipo de encomendas relacionadas co seu obxecto social no marco normativo vixente.

Mediante acordo da Xunta de Goberno Local do Concello da Coruña do 26.10.2017 encomendouse a EMVSA, a posta en funcionamento dun banco de vivendas de aluguer con destino a colectivos con dificultades de acceso á vivenda, baixo a fórmula dunha encomenda de xestión de conformidade cos artigos 11 da Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público e 24.6 do xa derogado Real Decreto Lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, polo que se aproba o texto refundido da Lei de Contratos do Sector Público. O referido acordo consta publicado no Boletín Oficial da Provincia nº 214 do 10 de novembro de 2017. O Consello de administración de EMVSA tomou coñecemento desta encomenda na súa sesión do 01.12.2017, ratificando na mesma data a Xunta de Goberno Local os acordos adoptados.

Na actualidade a clara distinción entre a encomenda administrativa de xestión, regulada pola Lei 40/2015, do 1 de outubro, de Réxime Xurídico do Sector Público e a diferente natureza do encargo a medio propio regulado pola nova Lei 9/2017, do 8 de novembro, de Contratos do Sector Público, implica abordar unha actuación como a pretendida nestas bases, partindo do fin último dos acordos antes mencionados, se ben adaptando a súa execución á normativa vixente e á delimitación conceptual comunmente aceptada, efectuando unha primeira convocatoria con carácter transitorio ata que se aprobe unha regulamentación polo procedemento legalmente establecido.

Polo tanto para a execución das actuacións dos programas de vivenda destinados aos colectivos en risco ou exclusión social, que se materializarán a través das vivendas obtidas nesta convocatoria, unha vez que entren en vigor estas bases, EMVSA alugará vivendas, preferentemente no termo municipal da Coruña, para a súa posta a disposición de terceiros, a través de calquera negocio xurídico admisible en dereito.

## V.

Na actualidade está a tramitarse no Concello da Coruña un regulamento de adjudicación das vivendas que xestionará EMVSA, onde se recollen, entre outras cuestións, os criterios de selección dos beneficiarios e as condicións da posta a disposición das vivendas.

Con todo, e mentres devandito regulamento non entre en vigor, dispónse dunha Instrución para establecer o procedemento de asignación de vivendas municipais no marco do proceso de acceso a un hábitat digno das persoas habitantes dos asentamentos precarios na Coruña (publicada no Boletín Oficial da Provincia da Coruña de 3 de marzo de 2017), e segundo os acordos do Consello de Administración e da Xunta de Goberno Local do Concello ao respecto, neste momento, non dispostos nestas bases efectuarase a aplicación transitoria desa instrución en tanto non se aprobe o regulamento a que se fixo referencia.

A urxencia de aprobación das bases desta convocatoria neste momento evidenciase porque é necesario que EMVSA se dote de máis vivendas para que poidan ser adjudicadas, transitoriamente co apoio técnico da referida Comisión de Apoio á Implementación do Plan de Acceso ao Hábitat Digno, e posteriormente se efectuará segundo os criterios e normas recollidas no regulamento, ás unidades de convivencia que así o necesiten. Neste senso indícase que EMVSA na actualidade non dispón de stock de vivendas dispoñibles para destinalas a unidades de convivencia que así o demanden.

Entronca todo isto co estado de tramitación actual do Plan de Acceso ao Hábitat Digno, en especial á necesidade de continuar e finalizar cos realoxos das unidades de convivencia situadas en O Pasaxe e máis aínda despois de que desde a Demarcación de Costas na Coruña lembrárase ao Concello da Coruña en últimas datas a necesidade de completar o desaloxo desta zona, actuacións todas elas que, por razón xustificadas de urxencia e emerxencia social, conducen a que a empresa municipal deba dotarse dun maior número de vivendas con carácter anterior á aprobación do texto regulamentario.

Por todo elo é necesario aprobar unhas bases que regulen transitoriamente os procedementos e criterios da captación e selección das vivendas que xestionará EMVSA para solucionar ou mitigar a situación dos colectivos en situación ou risco de exclusión social.

As presentes bases reguladoras compóñense dunha exposición de motivos, doce artigos, dous disposicións adicionais e dous finais.

## **CAPÍTULO I DISPOSICIÓNS XERAIS**

### **Artigo 1. Obxecto**

As presentes bases teñen por obxecto regular transitoriamente a incorporación ao Banco ou parque de Vivendas con destino a colectivos con dificultades de acceso á vivenda (no sucesivo, “Banco de Vivendas”) promovido e xestionado por EMVSA, conceptuando o devandito Banco de Vivendas como o parque de vivendas que a empresa municipal obteña e destine ao aluguer social para atender as necesidades de vivenda das persoas en

situación ou risco de exclusión social, no proceso de acceso a un hábitat digno das persoas habitantes dos asentamentos precarios na Coruña, e especificamente para o realoxo das unidades de convivencia situadas no Pasaxe, con carácter prioritario.

## **Artigo 2. Réxime xurídico**

1.- Os procedementos obxecto das presentes bases, rexeranse polo disposto nas mesmas bases, e supletoriamente, pola lexislación administrativa, en especial, pola Lei 39/2015, do 1 de outubro, do Procedemento administrativo común das administracións públicas, e as disposicións que a desenvolven, e no procedente, polas normas e principios de contratación e patrimoniais das entidades locais e sociedades dependentes dunha entidade local.

2.- O réxime de adxudicación das vivendas incluídas no ámbito de aplicación das presentes bases, será en arrendamento, salvo naquelas actuacións ou procedementos nos que se estableza outro tipo de cesión, que en ningún caso será título de venda.

## **Artigo 3. Órgano competente responsable da xestión do Banco de Vivendas**

O Consello de Administración de EMVSA será o órgano colexiado responsable da xestión do Banco de Vivendas, sen prexuízo de que poida delegar no Director Xeral de EMVSA a realización de cantas tarefas de execución precisese para o correcto funcionamento do mencionado Banco.

En desenvolvemento e execución destas bases, o Consello de Administración poderá ditar as instrucións, ordes e actos precisos para a adecuada xestión do Banco de Vivendas.

## **Artigo 4. Convocatoria pública**

1.- EMVSA, ao amparo do disposto nestas bases, efectuará unha convocatoria pública para a captación de vivenda co fin de atender as necesidades de vivenda das persoas en situación ou risco de exclusión social.

Dita convocatoria publicarase no Boletín Oficial da Provincia da Coruña e na páxina web de Emvsa ([www.emvsa.es](http://www.emvsa.es)).

Unha vez efectuada a última das publicacións citadas, as persoas interesadas terán un prazo de **DEZ DÍAS HÁBILES** para presentar a solicitude e documentación requirida no artigo 8.3. EMVSA poderá conceder posteriormente un prazo de subsanación da documentación inicialmente achegada.

2.- Unha vez analizada e informada a documentación achegada polas persoas interesadas, EMVSA deberá elaborar unha listaxe coas vivendas que forma parte do Banco de Vivendas, onde estean detalladas as súas características básicas segundo o disposto nestas bases.

3.- Transcorrido o prazo outorgado de 10 dez días hábiles para a presentación das instancias, calquera persoa interesada poderá presentar a solicitude e documentación referida no artigo 8.3, aínda que quedará a criterio de EMVSA, en función das necesidades detectadas e da consignación orzamentaria existente, a inclusión ou non das

vivendas achegadas ou ofrecidas durante este prazo posterior ao Banco de Vivendas, unha vez rematado o da convocatoria inicial.

Polo tanto, de existir trala convocatoria e do remate do prazo da mesma remanente orzamentario, poderá manterse ata o seu esgotamento aberto o prazo para a presentación de novas solicitudes ou ofertas de incorporación á sociedade de vivendas.

### **Artigo 5. Garantías dos cedentes das vivendas**

EMVSA garantirá aos cedentes das vivendas que se inclúan no Banco de Vivendas:

- a) O cobro das rendas.
- b) A reparación dos danos causados polo uso das vivendas polos beneficiarios.
- c) O depósito da fianza arrendaticia no Instituto Galego da Vivenda e Solo (IGVS).

Ditas garantías se efectuarán directamente por EMVSA ou ben mediante a contratación das pólizas de seguro necesarias para cubrir as continxencias mencionadas.

## **CAPÍTULO II REQUISITOS DOS CEDENTES E DAS VIVENDAS E PROCEDIMENTO PARA A SÚA INCLUSIÓN NO BANCO DE VIVENDAS**

### **Artigo 6. Requisitos dos cedentes das vivendas**

Para a incorporación das vivendas ó Banco, os cedentes deberán acreditar título xurídico suficiente para realizar a cesión da vivenda a EMVSA.

### **Artigo 7. Requisitos das vivendas**

1.- As vivendas deberán cumprir os seguintes requisitos mínimos:

- a) Estar situada no termo municipal da Coruña. Só admitiranse, excepcionalmente, vivendas fóra do municipio cando o Consello de Administración de EMVSA o autorice de xeito expreso e previa acreditación polo servizo técnico de EMVSA da idoneidade da vivenda para integrarse no Banco de Vivendas, e debidamente motivada, a excepcionalidade.
- b) Non ter ningún tipo de carga ou gravame que impida o seu arrendamento por EMVSA, estar desocupada, e non ter ningunha limitación por razón da legalidade urbanística que impida o seu uso e ocupación como vivenda. Aos efectos desta condición, entenderase que se a vivenda estivese afecta a unha hipoteca inmobiliaria, esta non constitúe unha carga ou gravame que impida o seu arrendamento.
- c) Presentar un bo estado xeral de conservación e mantemento, así como reunir unhas condicións mínimas para a súa ocupación e uso que permitan, en todo caso, a súa consideración como digna e adecuada.

- d) Dispoñer dun equipamento doméstico básico –ou, na súa falta, dispoñer das instalacións necesarias para dotar á vivenda do citado equipamento-, así como dispoñer das instalacións mínimas necesarias asociadas ás subministracións de auga e enerxía.
- e) Deberán contar co certificado de eficiencia enerxética, que deberá achegar a persoa propietaria antes da sinatura do contrato de arrendamento por parte de EMVSA co usuario final.

2.- Para verificar o cumprimento destes requisitos, as vivendas achegadas polos cedentes serán obxecto das comprobacións oportunas e do informe a que se refire o artigo 9.

3.- O falseamento ou ocultación dalgún dos datos indicados no presente artigo, poderá dar lugar á resolución do contrato de cesión da vivenda.

### **Artigo 8. Procedemento de inclusión das vivendas no Banco de Vivendas**

1. A achega de vivendas ao Banco de Vivendas poderá facerse a título oneroso ou gratuíto.

2. A vivenda deberá cederse por un prazo mínimo de un ano a contar desde a data da celebración do contrato de arrendamento. Dito prazo será prorrogable nos termos establecidos nos artigos 9 e 10 da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de Arrendamentos Urbanos.

3. As solicitudes de achega de vivendas ao Banco de Vivendas dirixiranse á Sra. Presidenta do Consello de Administración de EMVSA. Xunto coa solicitude, achegarase:

- a) Documento nacional de identidade dos propietarios. En caso de persoas xurídicas, achegarase o NIF da sociedade.
- b) Nota simple actualizada do Rexistro da Propiedade da vivenda. No caso de que a persoa propietaria non sexa a titular rexistral, deberá aportarse calquera outra documentación que acredite fehacientemente a titularidade da vivenda.
- c) Xustificante do abono do último recibo do IBI, onde se constate o valor catastral da vivenda.
- d) Descrición básica da vivenda indicando a composición (número de estancias totais e de dormitorios) e o inventario do mobiliario existente.
- e) Facturas ou documentos necesarios para os cambios de titularidade das subministracións básicas de auga (que incluírá o lixo), gas, electricidade, etc.
- f) Certificación de conta bancaria titularidade da persoa propietaria da vivenda.
- g) Declaración responsable comprensiva de que:
  - i. A vivenda non ten ningún tipo de carga ou gravame que impida o seu arrendamento por EMVSA segundo o disposto nestas bases, e que está

desocupada e non ten ningunha limitación por razón da legalidade urbanística que impida o seu uso e ocupación como vivenda.

- ii. O titular da vivenda cede a EMVSA os dereitos e obrigacións que como persoa propietaria da vivenda corresponderíanlle no futuro contrato de arrendamento.
- iii. Ningunha das persoas propietarias ou titulares da vivenda ten vínculo de matrimonio ou relación estable análoga, nin vínculo de parentesco por consanguinidade, adopción ou afinidade, ata segundo grao, con calquera das persoas conselleiras de EMVSA, do seu persoal, nin con ningunha persoa integrante da corporación municipal.
- iv. Autorízase a EMVSA para realizar unha visita de comprobación na vivenda, facilitando un medio de contacto para realizala.
- v. Aportarase o certificado de eficiencia enerxética da vivenda antes da sinatura do contrato de aluguer por parte de EMVSA co usuario final.
- vi. Non hai débedas pendentes coas empresas subministradoras ou certificacións emitidas por estas e que, de habelas, serán asumidas pola persoa propietaria.

4. Á vista da solicitude anterior, e previo o informe ao que se refire o artigo 9, o Director Xeral de EMVSA elevará ao Consello de Administración unha proposta de inclusión da vivenda no Banco de Vivendas. Na devandita proposta incluírase a estimación da renda á que se arrendará a vivenda de que se trate.

Así mesmo tamén poderá propoñer ao Consello de Administración o rexeitamento e exclusión da incorporación ao Banco daquelas vivendas que non cumpran os requisitos destas bases.

Da decisión que adopte o Consello de Administración darase conta ao propietario da vivenda.

5. Dado o colectivo ao que se destinan as vivendas obxecto destas Bases (persoas en situación ou risco de exclusión social), EMVSA poderá establecer mecanismos para anonimizar, e mesmo non divulgar, datos coa localización exacta das vivendas que se inclúan no Banco, dentro dos límites da garantía da confidencialidade e secreto así como o bo fin das funcións municipais de vixilancia, inspección e control das unidades de convivencia e segundo o disposto no artigo 14.1, apartados " g" e " k" da Lei 19/2013, do 9 de decembro, de transparencia, acceso á información pública e bo goberno.

#### **Artigo 9. Comprobación dos requisitos das vivendas**

1. Con carácter previo á incorporación das vivendas ao Banco de Vivendas, os servizos técnicos de EMVSA inspeccionarán a vivenda e informarán sobre o estado e control do cumprimento das condicións mínimas da mesma e dos requisitos sinalados nos artigos 7 e 8.

2. O informe avaliará as características da vivenda en canto a superficie, distribución, accesibilidade, etc. e propondrá de forma xustificada unha renda de aluguer conforme aos criterios establecidos no artigo 10.

3. Realizarase tamén unha descrición detallada do estado inicial de conservación da vivenda que deberá contar coa aceptación do propietario, ao obxecto de futuras garantías de reparación dos danos.

4. O informe poderá propondrá excluír as vivendas que non reúnan as condicións mínimas establecidas, pero poderá propondrá o seu aluguer se se levan a cabo as obras de conservación e mantemento ou simple reparación que permitan o cumprimento posterior dos requisitos esixidos e a condición de que ditas obras poidan realizarse nun prazo que non exceda de tres meses.

Neste senso, EMVSA poderá concertar co propietario pactos sobre a renda, como o pago en especie, co obxectivo de que a empresa municipal leve a cabo as obras mencionadas no parágrafo anterior. Neste caso xustificarse a idoneidade do contrato, o presuposto e duración das obras e as condicións que se propondrá sobre o pago en especie da renda a satisfacer ao propietario.

#### **Artigo 10. Renda máxima nas cesións a título oneroso**

1. A renda máxima a percibir polo cedente da vivenda arrendada será a de SEISCENTOS EUROS (600,00€) mensuais.

Estas contías poderán incrementarse ata nun 10% máis se a vivenda dispón de garaxe ou rocho (5% por cada unidade), que poderán ser obxecto de arrendamento de xeito conxunto coa vivenda.

2. A renda será fixada polo Consello de Administración de EMVSA, previa proposta elevada polo seu Director Xeral e motivada no informe ao que se refire o artigo 9.

3. Fíxanse os seguintes criterios para a determinación da renda.

a) Número de dormitorios. Se cumpren o resto de criterios, as vivendas de catro ou máis dormitorios poderán ser taxadas na cantidade máxima de SEISCENTOS EUROS (600 €); as vivendas de tres dormitorios poderán ser taxadas na cantidade máxima de CINCOCENTOS CORENTA EUROS (540,00€); as vivendas de dous dormitorios na cantidade máxima de CATROCENTOS OITENTA EUROS (480,00€) e as vivendas dun dormitorio na cantidade máxima de CATROCENTOS CINCUENTA EUROS (450,00€).

b) Será necesario, para obter a máxima taxación, que ademais os dormitorios das vivendas teñan unha superficie construída igual ou superior a DEZ METROS CADRADOS (10,00 m<sup>2</sup>). En caso contrario, reducirase a renda nun 3 % por cada dormitorio que non cumprise esta condición.

c) Así mesmo a vivenda deberá contar cunhas instalacións e equipamento idóneo, en caso contrario reducirase a renda nun 5 %.



d) Por último, para obter a máxima taxación, a vivenda deberá ser accesible. En caso contrario, reducirase a renda ata un máximo dun 5 %.

4. A renda empezarse a percibir polo propietario unha vez se teña formalizado por EMVSA o contrato de arrendamento co usuario final da mesma e, en todo caso, no prazo máximo de tres meses desde a inclusión da vivenda no Banco de Vivendas segundo acordo adoptado polo Consello de Administración de EMVSA.

EMVSA poderá excluír do Banco de Vivendas aquelas vivendas que non fosen postas ao dispor dos usuarios nun prazo máximo de seis meses desde a súa inclusión no mencionado Banco.

5.- A renda actualizarase cada ano conforme á normativa vixente en materia de arrendamentos urbanos. Non se poderán repercutir a EMVSA o Imposto sobre Bens Inmóbles nin os gastos de comunidade, que serán de conta da persoa propietaria.

#### **CAPÍTULO IV. XESTIÓN TRANSITORIA DO BANCO DE VIVENDAS**

##### **Artigo 11. Xestión transitoria do Banco de Vivendas**

As vivendas que fosen achegadas ao Banco de Vivendas e aceptadas polo Consello de Administración de EMVSA, serán xestionadas directamente pola empresa, sendo o Director Xeral de EMVSA o órgano responsable, que mediará entre o cedente e o beneficiario da vivenda, ademais de exercer as seguintes funcións:

- a) Asesoramento ao titular da vivenda para cumprimentar a solicitude de inclusión da vivenda no Banco de Vivendas.
- b) Subscribir co titular da vivenda o acordo de cesión da vivenda ao Banco de Vivendas.
- c) Aluguer da vivenda cos beneficiarios do seu uso, atendendo cantas consultas e dúbidas expóñanse.
- d) Asesorar e proporcionar información aos posibles beneficiarios das vivendas.
- e) Contratación e abono das pólizas de seguros correspondentes.
- f) Tramitación das fianzas arrendaticias.
- g) Seguimento do estado de conservación das vivendas e da situación persoal, económica e familiar dos inquilinos.
- h) Xestión das reparacións necesarias nas vivendas.
- i) Asesoramento en relación coas incidencias que suscite a relación arrendaticia.
- j) Calquera outras establecidas nestas bases.

## **Artigo 12. Procedemento de adxudicación das vivendas**

As vivendas obtidas conforme a estas bases serán adxudicadas polo órgano competente de Emvsa ás persoas en situación ou risco de exclusión social a proposta motivada da Comisión de Apoio á Implementación do Plan de Acceso ao Hábitat Digno, aprobado pola Xunta de Goberno Local en sesión do 17 de xuño de 2016, seguindo os criterios da Instrución para establecer o procedemento de asignación de vivendas municipais no marco do proceso de acceso a un hábitat digno das persoas habitantes dos asentamentos precarios na Coruña (publicada no Boletín Oficial da Provincia da Coruña de 3 de marzo de 2017) e con carácter excepcional, transitorio e como máximo ata que sexa aprobado o regulamento de adxudicación das vivendas que xestiona EMVSA, e en todo caso, co límite de data de 31 de decembro de 2020 e sempre que se garanta o sinalado na Disposición Adicional Primeira destas bases.

Nembargantes tamén poderá Emvsa recabar os informes complementarios ou supletorios procedentes, de selo caso, para fundamentar debidamente as decisións de adxudicación correspondentes.

### **Disposición adicional primeira. Disponibilidade orzamentaria**

O establecemento e continuidade do Banco de Vivendas xestionado por EMVSA, obxecto das presentes bases, está condicionado á contraprestación económica do seu financiamento íntegro, incluída no encargo ou acordo que se realice polo Concello, e por tanto á existencia de crédito municipal adecuado e suficiente no correspondente orzamento municipal, polo que, a falta de tal crédito, o programa de Bolsa de Vivenda quedará automaticamente suspendido. Esta condición resolutoria incluírase no texto do contrato de cesión que asine EMVSA cos propietarios das vivendas e no contrato de aluguer que aquela asine coas unidades de convivencia.

### **Disposición adicional segunda. Resolución de conflitos**

Para resolver calquera conflito que poida xurdir na execución das presentes bases, EMVSA e o propietario da vivenda deberán, con renuncia ao seu propio foro, someterse á competencia dos xulgados e tribunais do termo municipal de A Coruña.

A xurisdición contencioso - administrativa será a competente para resolver os conflitos derivados da preparación e adxudicación dos procedementos que se deriven das presentes bases.

Pola súa parte, a xurisdición civil ordinaria será a competente para resolver os conflitos que afecten ao cumprimento, modificación, efectos e extinción dos contratos de cesión e de arrendamento.

### **Disposicións finais**

#### **Primeira. Instrucións, protocolos e actos de desenvolvemento**

O Consello de Administración de EMVSA e a Dirección Xeral da sociedade, serán no seu respectivo ámbito competencial, os órganos competentes para:

- A adxudicación das vivendas a proposta motivada da Comisión de Apoio ao Plan de Acceso ao Hábitat Digno, e no seu caso, dos informes complementarios ou supletorios de motivación procedentes.
- A interpretación e resolución de cantas cuestións xurdan en aplicación destas bases.
- Ditar ou acordar as resolucións e actos complementarios para o desenvolvemento e cumprimento destas bases e a súa execución.

### **Segunda.- Publicación e entrada en vigor**

As presentes bases entrarán en vigor tras a súa aprobación polo Consello de Administración de EMVSA e a súa publicación no Perfil de Contratante de EMVSA ([www.emvsa.es](http://www.emvsa.es)) e no Boletín Oficial da Provincia da Coruña.